



14.6.2016

Akp/6

6

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Meri-Rastilan Lohiniemenrannan tonttien 54207/9 ja 54209/1 sekä lähivirkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutokseksi (nro 12399) (a-asia)

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Ksv 0601_6 Lohiniemenranta, Hiidenmaankatu 6e, Meri-Rastila

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 14.6.2016 päivätyn 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54207 tontin 9, korttelin 54209 tontin 1 sekä lähivirkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12399 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päättää

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Lohiniemenrannassa sijaitsevan edustustilan laajentamisen koulutustiloilla nykyisille A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialueelle, lähivirkistys- ja vesialueelle sekä toimintaa tukevan majoitustilan rakentamisen nykyiselle asuintontille. Hakijan omistuksessa oleva asuinrakennustontti muutetaan asuntolarakennusten korttelialueeksi ja osa lähivirkistys- ja vesialueesta muutetaan kokoontumistilojen korttelialueeksi.



14.6.2016

Akp/6

Alueelle rakennetaan 1 100 k-m² majoitusrakennus ja 500 k-m² koulutustilaa. Lisäksi mahdollistetaan yhdyskäytävän rakentaminen olemassa olevan edustustilan ja viereisen koulutustilan välille 50 k-m². Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 13 352 m².

Kaavan valmistelussa on ollut ristiriitaista kaupunginhallituksen päätöksen 9.2.2015 § 164 mukainen asukkaiden vapaan pääsyn rantaan varmistaminen, luontoarvojen säilyttäminen rantarakentamisen yhteydessä sekä tarvittavan liikenteen sovittaminen alun perin asuinalueelle tarkoitettuun tieverkkoon ja rannan tuntumassa kulkevalle yleiselle jalankulkureitille.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Maakuntakaavassa esitetyt seudullisesti tärkeät viheryhteydet on otettu valmistelussa huomioon.

Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunginhallitus päätti 9.2.2015 varata Planmeca Oy:lle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosasta (Vuosaari) liitekarttaan 1 merkityn yhteensä noin 4 500 m²:n suuruisen määrääalan kiinteistöistä 91-54-9903-81 ja 91-435-876-1 koulutuskeskuksen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Suunnittelussa on otettava huomioon rannan erityiset luontoarvot ja säilytettävä rannan tuntumassa kulkeva yleinen jalankulkureitti.
- Kaavaa valmisteltaessa tulee varmistaa se, että asukkailla on vapaa pääsy rantaan.

Kaavamuutos on tullut vireille Planmeca Oy:n aloitteesta.

Alueen länsiosassa on voimassa asemakaava nro 10670 vuodelta 2000, jossa alue on merkitty majoitustilan osalta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialueeksi.

Alueen itäosassa on voimassa asemakaava nro 11572 vuodelta 2007, jossa alue on merkitty koulutustilojen osalta A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi ja vesialueeksi.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty virkistysalueeksi ja pientalovaltaiseksi alueeksi.



14.6.2016

Akp/6

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 10.11.2015) alue on asuntovaltaista aluetta A4.

Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta ja yleiskaavaehdotuksesta siten, että alueelle sijoitetaan koulutus- ja majoitustoimintaa. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Suunnittelualue sijoittuu Kallvikinniemen Natura 2000 -alueen läheisyyteen luontoarvoiltaan ja rakennuskulttuuriltaan arvokkaaseen rantamaisemaan.

Nykytilassa rakentamattomilla tonteilla sijaitsee suojelumerkinnällä merkitty rantaniitty ja raivattu metsikkö.

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Alueet sijaitsevat rantametsikössä ja rantaniityllä. Alueiden välistä kulkee merkittävä virkistyskäyttöön tarkoitettu rantaraitti.

Rakennettu ympäristö koostuu Ramsinrannan uusista asuinrakennuksista ja rantavyöhykkeen suojelluista huviloista.

Alueen kasvillisuus koostuu mm. mäntyvaltaisesta metsästä ja rantaniitystä.

Kallahdenniemen Natura-alue sijaitsee kaava-alueesta itään. Suunnittelualueen molemmiin puoliin sijaitsevat suojellut huvilat Villa Harbo ja Schätelichin huvila. Kallahdenniemen arvokas lepakkoalue (arvoluokka 1) ulottuu suunnittelualueelle.

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Lähivirkistysalueen omistaa Helsingin kaupunki, asuintontti on hakijan omistuksessa ja A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue hakijan hallinnassa.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa koulutus- ja majoitustilojen rakentamisen viereisen edustustilan yhteyteen toimivan koulutuskeskuksen aikaansaamiseksi ympäristön virkistys- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vaarantamatta.

Hankkeen tarkoitus on parantaa hakijan edustaman suuren alueellisen työnantajan toimintaedellytyksiä tarjota koulutusta kansainvälisille asiakkailleen.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



14.6.2016

Akp/6

Vaikutukset elinoloihin ovat vähäisiä, sillä liikenteen kasvu hajautetaan usealle reitille etenkin rantaraitin ulkopuolella. Vaikutuksia kaupunkikuvaan rajoitetaan rakennusten koon ja sijainnin ohjaamisen kautta. Hankkeen rakentaminen keskittyy tiiviimmiksi kokonaisuuksiksi aiempaan kaavaan nähden. Vaikutus luontoon ja maisemaan on suuri, sillä se sijoittuu rantaviivalle ja osittain sen yli. Vaikutuksia maisema- ja kulttuuriperintöön pyritään hillitsemään rakentamista ohjaamalla. Liikenteen vaikutuksia pyritään hallitsemaan hajauttamalla kasvava liikenne rantaraitin ulkopuolelle. Linja-auton kääntöpaikan rakentamisesta, pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä ja virkistysreitien huoltoreitistä ja kääntöpaikasta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 30 000 euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin 54207/9 omistaja on 28.11.2014 hakenut asemakaavan muuttamista asuintontista majoituskäyttöön ja lähivirkistysalueesta koulutustilaksi.

Asemakaavamuutosta valmisteltiin vuoden 2015 aikana koulutustilan osalta Harbo Lounge -edustustilan länsipuolelle luontoarvoiltaan arvokkaalle rantaniitylle.

54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54207 tontin 9 ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotus nro 12377 esiteltiin 8.12.2015 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka päätti 15.12.2015 palauttaa sen uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaava huomioi paremmin kaupunginhallituksen päätökset asiaa koskien, ja että tarvittaessa rakennusoikeutta voidaan lisätä AS-alueelle rantaraitin pohjois-/luoteispuolelle.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 18.8.2015 ja päivitetty 8.4.2016).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon ja rakennusviraston kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin kannanotot Museovirastolta, kaupunginmuseolta, kiinteistöviraston tonttiosastolta ja tilakeskukselta, liikuntavirastolta, pelastuslaitokselta, rakennusvalvontavirastolta, raken-



nusvirastolta ja ympäristökeskukselta. Kannanotot saatiin kaupunginmuseolta, ympäristökeskukselta ja rakennusvirastolta sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n vesihuollolta.

Kiinteistöviraston tilakeskuksella, liikuntavirastolla, pelastuslaitoksella ja rakennusvalvontavirastolla ei ollut kannanottoa hankkeeseen. Kiinteistöviraston tonttiosasto ilmoitti puoltavansa kaavamuutosta ja tulee valmistelemaan esityksen varauspäätöksen muuttamiseksi, jossa on huomioitu tämä uusi tarkoituksenmukaisempi sijainti. Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja maakuntamuseoiden yhteistyösopimuksen mukaan Helsingin kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon.

Kannanotot painottivat alueen luonto-, maisema-, kulttuuri- ja virkistysarvoja ja suhtautuivat myönteisesti rakentamisen sijoittamiseen Harbo Loungen itäpuolelle aiempaan, länsipuolelle sijoittamiseen nähden. Koulutuskeskus ehdotettiin siirrettäväksi asuintontille. Lisäksi rantaraitin tärkeyteen ja tulevaan luonteeseen kiinnitettiin huomiota. HSY edellytti vesihuollon tarpeen selvittämistä ja alustavan vesihuollon yleissuunnitelman liittämistä kustannusarvioineen osaksi kaavaselostusta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut viisi mielipidekirjettä koskien 8.4.2016 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja yksi kirje. Lisäksi mielipiteitä on esitetty kaupunkisuunnitteluviraston verkkokeskustelussa.

Saaduissa kirjallisissa mielipiteissä kritiikkiä sai erityisesti koulutuskeskuksen sijainti vesilinnustoltaan rikkaan natura-alueen ja lepakkokohteen tuntumassa. Lisäksi huolta aiheutti kasvava huolto- ja asiakasliikenne. Rantarakentamisen välttämistä arvosteltiin huonosti toteutettuna kaupungin periaatteena, sillä alueen yleistä rantaa on pirstottu jo valmiiksi useilla hankkeilla. Rakentavina ehdotuksina kehoitettiin tutkimaan koulutuskeskuksen sijoittamista tärkeän rantareitin pohjoispuolelle tai keskittämään toiminnot jo kaavan mukaiseen läheiseen Hotelli Vuorantaan, joka vapautuu nykyisestä käytöstään kuluvana vuonna. Laadukkaita majoituspalveluita alueella tarjoaa hotelli Rantapuisto.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon sijoittamalla uudet rakennukset siten, että niiden vaikutusta näkymiin ja arvokkaaseen luontoon minimoidaan. Rakennukset sovitetaan ympäristöönsä arvokasta rakennettua ympäristöä kunnioittaen.



14.6.2016

Akp/6

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- HSY:n vesihuolto
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- pelastuslautakunta
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kaupunginmuseo
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046

petri.leppala(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi



14.6.2016

Akp/6

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12399 kartta, päivätty 14.6.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12399 selostus, päivätty 14.6.2016
- 5 Viitesuunnitelma 25.5.2016
- 6 Puustokartoitus, Meri-Rastila, kortteli 54207, tontti 9 ja lähivirkistysalue
- 7 Puustokartoitus, Meri-Rastila, kortteli 54209, tontti 1 ja lähivirkistysalue
- 8 Tilastotiedot
- 9 Kustannukset
- 10 Vuorovaikutusraportti 8.12.2015, täydennetty 14.6.2016 liitteineen
- 11 Mieli-pidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 12 Mieli-pidekirjeet
- 13 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mieli-piteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Rämö, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski